

**Obligation de garantie du  
bailleur : un trouble de  
jouissance purement éventuel ne  
justifie pas la résiliation du bail  
commercial (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57693	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4959
<b>Date de décision</b> 20241021	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/3128	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Trouble potentiel et éventuel, Trouble de jouissance, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Obligations du bailleur, Garantie de jouissance paisible, Domiciliation d'entreprises tierces, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de trouble actuel et certain	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la caractérisation d'un manquement du bailleur à son obligation de garantie de jouissance paisible. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en résiliation du preneur irrecevable. L'appelant soutenait que la persistance de l'immatriculation de sociétés tierces à l'adresse des lieux loués constituait un trouble de droit justifiant la résiliation du bail, en application des articles 644 et 647 du dahir des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen en retenant que le préjudice invoqué par le preneur est purement éventuel et incertain. Elle relève que le preneur a pu s'immatriculer au registre du commerce et obtenir les autorisations fiscales nécessaires à son exploitation, ce qui démontre l'absence de tout trouble actuel dans sa jouissance. Dès lors, en l'absence de preuve d'un trouble effectif et d'un préjudice né et certain, la demande en résiliation est jugée prématurée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت م.إ. بواسطة دفاعها ذ / محمد (م.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2024 تحت عدد 1396 في الملف رقم 11251/8205/2023 القاضي بعدم قبول الطلب و ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل:

حيث انه لا دليل على تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه مما يكون معه استئنافها مقدما داخل الاجال المنصوص عليها قانونا و مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة ، مما يتعين التصريح بقبوله من هذه الناحية.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن م.إ. تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 27/10/2023 ، والذي يعرض من خلاله أنها أبرمت بتاريخ 2023/05/30 مع السيد محمد (ل.) بصفته وكيل عن لطيفة (ص.) عقد كراء محل تجاري الكائن برقم 51 زنقة رحال بن أحمد رقم 8 بلفيدير الدار البيضاء بسومة كرائية محددة في 5.000 درهم وحيث أن العارضة وبعد محاولتها استخراج الوثائق الضرورية للممارسة النشاط التجاري بالمحل فوجئت برفض مديرية الضرائب من تمكينها من استخراج الضريبة المهنية الخاصة بالمحل وذلك بسبب وجود تقييد لثمانية شركات تمارس نشاطها التجاري بنفس المحل، وقد طالبت المديرية الضرائب العارضة بما يفيد فسخ مالكة العقار لعقود الكراء مع تلك الشركات الثمانية أو ما يفيد تحول مقر الاجتماعي لتلك الشركات، مع ضرورة التشطيب على عنوان المحل من السجل التجاري. بناء عليه وجهت العارضة رسالة إنذارية بواسطة مفوض قضائي إلى المدعى عليه تسلمها بتاريخ 2023/07/13 تنذره من خلالها بكونها لا تستطيع استغلال المحل بدون ما يثبت فسخ عقود الكراء السابقة من إعطاء أجل 15 يوما لتسوية الوضعية المحل وإزالة العيوب موضوع الإنذار، إلا أن جوابه اقتصر على اعتبار نفسه غير مسؤول عن هاته المشاكل و حيث أن المدعى عليه أخل بالتزاماته وذلك أمام غياب الضمان الذي يجب على المكري وهو الانتفاع بالشيء للمكثري وحيازته بلا معارض و ضمان الاستحقاق الشيء والعيوب الذي تشوبه حسب الفصل 643 من ق ل ع. كما أن الفصل 644 من ق ل ع ألزم المكري بالضمان والذي يقتضي التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي الى تعكير صفو حيازة المكثري أو الى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما اعد له الشيء المكثري، كما رتب مسؤولية الضمان على المكري والتي ليس فقط عن فعله بل أيضا عن أفعال الانتفاع التي يجريها المكثرون الآخرون أو غيرهم ممن تلقوا الحق عنه. وحيث أن العارضة تضررت من كل هذا بسبب الإصلاحات التي باشرتها بالمحل وفي نفس الوقت عدم قدرتها على ممارسة نشاطها التجاري بالمحل نظر للصعوبات التي تحول دون ذلك والناجئة عن رفض المكري تنقية عنوان المحل من الشركات التي تتخذ مقرها الاجتماعي. وبذلك تكون العارضة محقة في المطالبة بفسخ عقد الكراء وإسترجاع مبلغ الضمان المقدر في درهم إضافة إلى مجموع المبالغ التي تكلفت العارضة للإصلاحات التي قامت بها بالمحل التجاري بناء على مجموعة من الفواتير وكذا الاشغال المقدره في 20.000,00 درهم إضافة إلى مبلغ الكراء لشهر يونيو المقدر في 5.000,00 درهم زيادة إلى تعويض قدره درهم عن الضرر الذي لحق بالعارضة في عدم استغلال المحل التجاري والذي يؤدي إلى تهديد استقرار الشركة، وكذا الناتج عن الزمن الذي ضاع من الشركة كل هاته المدة دون إمكانية ممارسة نشاطها بشكل طبيعي. 40.000.00 10.000.00 ولكل هاته الأسباب تلتمس العارضة من محكمتكم الموقرة : في الشكل: - قبول المقال لتوفره على كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا في الموضوع: - الحكم بفسخ عقد الكراء المصحح الامضاء في 30 ماي 2023. - الحكم على المدعى عليه بإرجاع مبلغ الضمان المقدر في 40.000.00 درهم. ملتزمة بالحكم بفسخ عقد التسيير الحر المؤرخ في 2022.11.16 بين الطرفين مع كل ما يترتب

على ذلك قانونا . الحكم على المدعى عليها بإفراغ المحل التجاري المملوك للعارض موضوع عقد التسيير الحر و الكائن - ممر الشاطئ زاوية شارع احمد مكوار إقامة يحيى عين السبع الدار البيضاء بجميع مرافقه ها وكل من يقوم ب 52/2 مقامها أو بإذنها . النفاذ المعجل . مع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ . مع الأكره البدني في الأقصى . - الحكم بتسليمها المحل التجاري للعارض بكل معداته و تجهيزاته المذكورة في عقد التسيير الحر و هي كالتالي : 1- فرن غازي قيمته 47.000.00 درهم . 2- مقلاة زيت قيمتها 27.000.00 درهم . 3- موقد غازي قيمته 15.000.00 درهم 4- ثلاثتين قيمتها 40.000.00 درهم . 5- صندوق النقود و طابعة و شاشة قيمتها 7500.00 درهم . 6- طاولة و 40 كرسي . 7- كونتوار بقيمة 30.000.00 درهم . 8- مطبخ مجهز بالسدة . تسليمه كافة الفواتير المحتكرة من طرفها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم إمتناع عن التنفيذ الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارض تعويضا مسبقا يحدده بكل اعتدال في مبلغ 20.000,00 درهم . . الحكم بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص قصد تحديد الأضرار التي لحقت المحل التجاري و تجهيزاته و تحديد التعويض ا عنها مع حفظ حق العارض في التعقيب على نتائجها . المناسب - تحميل المدعى عليها كافة الصائر . مرفقا الطلب بنسخة مطابقة للأصل لعقد الكراء . - فواتير . - إنذار مع محضر تبليغ و نماذج للشركات التي تستغل نفس العنوان .

وحيث أنه زعمت إدارة الضرائب لكي تتمكن من نشاطها المهني. لهذا فإن العارض يتولى الرد على النحو الآتي. المدعية من خلال مقالها الافتتاحي أنها لم تتمكن من استخراج الضريبة المهنية من 1- من حيث الجواب على الإنذار. ورد حيث أن المدعية وجهت إنذار للعارض بأنها لم تتمكن من استخراج الضريبة المهنية من إدارة الضرائب اكارى مرتضى جواب لوجود تقييد لثماني شركات تمارس نشاطها بنفس المحل التجاري، وأنها تنذره بتسوية وضعيته داخل أجل 15 يوم من توصله بأبانه سلم لها المحل فارغاً وهي توافق عليه بمقتضى عقد الكراء وأنه مستعد لمدها بكل عقد فسخ لكل شركة من الشركات الثمانية التي تزعم من خلال إنذارها بأنهم لا زالوا يقيدون عنوان المحل التجاري بسجلاتهم التجارية، الأمر الذي لم تستطيع إثباته لا من خلال إنذارها و لا مقالها الافتتاحي مما 2- من حيث عدم تمكن المدعية من استخراج الضريبة المهنية. يؤكد بأنها إلا محاولة من المدعية للالتفاف على عقد الكراء وإنها العلاقة الكرائية بإرادة منفردة. فبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لتسجيل الأشخاص الاعتبارية في السجل التجاري لا بد من التسجيل في الضريبة المهنية لاستيفاء الوثائق الإدارية اللازمة بخصوص ذلك، والحال أن المدعية قامت بالتسجيل في السجل التجاري بتاريخ 2023/09/14 " رففته نسخة من السجل التجاري النموذج (7) وفي نفس عنوان المحل التجاري لموضوع دعوى الفسخ الذي اتخذته مقرا اجتماعيا. 3- من حيث مطالبة المدعية بالفسخ. الأمر الذي يفند مزاعم المدعية بأنها لم تتمعن من استخراج الضريبة المهنية من إدارة الضرائب. حيث بالرجوع إلى القواعد العامة فإن الفسخ هو أحد الجزاءات إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم، وبالرجوع إلى حيثيات والوقائع فإن العارض قام بكل الالتزامات بصفته كمكبري من تسليم المحل التجاري للمكترية " المدعية" والالتزام بالضمان. حيث أن المدعية تسلمت المحل التجاري من العارض في حالة تقبل بها كما هو موضح في عقد الكراء وأنها قامت بالتسجيل في السجل التجاري بعد حصولها على كافة الوثائق الإدارية. العقدي الذي قام به العارض. وأن مطالبته بالفسخ والتعويض إلا محاولة منها لإنهاء العلاقة الكرائية بعد عجزها من إثبات الإخلال ملتزمة الحكم برفض الطلب .

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة من حيث عدم الارتكاز الحكم على أساس قانوني : أن الحكم الابتدائي ناقش سببا واحد وهو استخراج الوثائق الضريبية لكنه لم يجب على أن المحل حتى ولو تم استخراج وثائقه الضريبية يبقى غير قابل للممارسة أي نشاط تجاري أو الاستثمار فيه لأنه مهدد في أي لحظة بتحملات الخاصة بالشركات الثمانية الأخرى والتي تستغل المحل كمقرها الاجتماعي بدون وجه حق في حين تتولى المستأنفة لوحدها أداء الواجبات الكرائية وتحمل أي تبعات تخص تلك الشركات ذلك أن استعمال تلك الشركات عنوان المحل كمقر اجتماعي لها، ينتج عنه أن والمتابعات القانونية الناتجة عن تصرفات الشركات الثمانية ستوجه إلى عنوان المحل باعتبار أن هاته

الشركات الثمانية لا زالت تستعمل عنوان المحل كمقر اجتماعي لها وأن المحل باستعمال عنوانه كمقر اجتماعي من قبل شركات أخرى يكون بذلك معرضا للحجز مشتملاته للحجز من لدن من لهم أي من لهم أي حق في مواجهة أي شركة من الشركات الثمانية، إضافة إلى المشاكل المتعلقة بالضرائب والصندوق الوطني الضمان الاجتماعي ، كما أن المستأنفة أكثرت عن حسن نية المحل المذكور من أجل مزاوله نشاطها التجاري، واستثمرت فيه كل ما لديها من رأسمال من خلال القيام بمجموعة من الإصلاحات وأداء مبلغ الضمان والمقدر في 40.000,00 درهم إضافة إلى مبالغ الكراء و أن المستأنفة قامت بالإصلاحات المذكورة، إلا أنها لازالت متوقفة عن مزاوله أي نشاط بالمحل نتيجة خوفها من أي تحملات تنتج عن نشاط الشركات الأخرى المقيدة معها في نفس المحل، وبالتالي فإن المستأنفة تضررت جراء عدم تشطيب المستأنف عليه على الشركات الثمانية والتي لازالت مقيدة في عنوان المحل، المكترى والتي تعتبره الشركات المذكورة كمقر اجتماعي لها و أن المستأنفة سبق لها أن طالبت المستأنف عليه بتمكينها من الوثائق التي تثبت التشطيب على المقرات الاجتماعية لثمان شركات لازالت مسجلة بعنوان المحل المكترى من طرف المستأنفة، لكن المستأنف عليه لم يبدلي للعارضة بأي وثيقة طبقا للفصل 644 من ق ل ع وأن النص كان واضح في هذا الشأن أن المكري وجب عليه أن يلتزم بالضمان اتجاه كل ما شأنه أن يؤدي إلى تعكير صفوة المكترى أو حرمانه من مزايا التي كان من حق المكترى أن يتمتع بها ، وكذا الفصل 647 من ق ل ع وهذا ما أكدته محكمة النقض في القرار الصادر بتاريخ 2024/03/13 تحت عدد 143 في الملف التجاري عدد 12/2/3/116 و أن المستأنفة تضررت جراء تعنت المستأنف عليه في عدم تمكينها من الوثائق المتعلقة بالتشطيب على الشركات التي لازالت مسجلة بالسجل التجاري للمحل المكترى من لدن المستأنفة. وهو الأمر الذي لم يرد عليه الحكم الابتدائي الذي جاء مخالفا لمقتضيات الفصلين 644 و 647 من ق ل ع.

من حيث انعدام التعليل والموازي لانعدامه : أن المستأنفة سبق لها أن أدلت بما يفيد تسجيل مجموعة من الشركات بالسجل التجاري للمحل المكترى من طرفها وهم ثمان شركات كلها مقيدة ضريبيا في نفس العنوان، وقد أثبتت ذلك المستأنفة من خلال إدلائها بنسخ من النموذج "ج" للشركات التي تتخذ من عنوان المحل التجاري مقرها الاجتماعي ، مما يوضح على أن المستأنفة لها ما يثبت ادعاءها وذلك بخلاف ما جاء في تعليل الحكم المطعون فيه، وبالتالي فإن المستأنفة قد أخلت مسؤوليتها في إثبات دفعها، وعززت ذلك بتمكين من نسخ للنموذج "ج" يثبت وجود مجموعة من الشركات بنفس عنوان المحل المكترى من طرف المستأنفة، وذلك تطبيق لمقتضيات الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود وبالتالي فإن المستأنفة أثبتت وجود مجموعة من الشركات بعنوان المحل المكترى مما يكون معه تطبيق مقتضيات الفصل المشار إليه أعلاه ومن جهة ثانية فإن المستأنف عليه خالف مقتضيات الفصل 400 من قانون الالتزامات والعقود إذا كان المستأنف عليه متمسك بما يدفع به فالعبرة بإثباته، خلو العين المكترى من أي شيء يؤدي إلى تعكير صفوة حيازة المكترى أو حرمانه من مزايا التي من حق المستأنفة أن يعول عليها، وأساسا أن يكون المحل المكترى خال من أي شيء قد يؤدي المساس بحق من حقوق المستأنفة بإقامة المستأنفة البيئة وعدم قدرة المستأنف عليها احباط صحة نماذج "ج" للشركات الثمانية التي لازالت مقيدة في عنوان المحل، المكترى يكون سببا رئيسيا للفصل في الدعوى لصالح المستأنفة وذلك لعدم قدرة المستأنف عليها نفي صحة ذلك مما يكون معه أن الحكم المطعون فيه غير مبني على أساس ، كما جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - بتاريخ 07/6/27 تحت عدد 2242 في الملف عدد 06/1075 وبناء على ما تم بسطه أعلاه يتضح بالملحوس أن المستأنفة قد بينت ووضحت للمحكمة كل ما يتعلق بعدم الالتزام بالضمان من جانب المكري وأن المحل المكترى لازال منتقل بمجموعة من التقييدات المتعلقة بثمان شركات تستعمل عنوان المحل كمقر اجتماعي لشركاتهم رغم أنهم قد انتقلوا إلى مكان آخر، إلا أن المكري لازال يتماطل على المستأنفة من أجل قيامه بالتشطيب على المقرات الاجتماعية للشركات الثمانية ، كما أن المستأنفة قد تكبدت خسائر مهمة تتشمل في الإصلاحات المتعلقة بالمحل والمثبتة بمجموعة من الفواتير إضافة إلى مبلغ الضمان المقدر في مبلغ 40.000,00 درهم، ومبالغ الكراء المقدر في 5.000,00 درهم شهريا وذلك منذ إبرام العقد بتاريخ 2023/05/30 ، لذلك تلتزم إلغاء الحكم الابتدائي بما قضى به وبعد التصدي القول والحكم من جديد بفسخ عقد الكراء المصحح الامضاء في 30 ماي 2023 و الحكم على المستأنف عليه بإرجاع مبلغ الضمان المقدر في 40.000,00 درهم و الحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ الإصلاحات المحددة في مبلغ 20.000,00 درهم و الحكم على المستأنف عليه بإرجاع مبالغ الوجيبة الكرائية منذ إبرام العقد والمقدر في 5.000,00 درهم شهريا و الحكم على المستأنف عليه بتعويض قدره 10.000,00 درهم عن الضرر الذي لحق بالمستأنفة في عدم استغلال المحل التجاري طيلة هذا المدة و

تحميل المستأنف عليها الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

أدلت: نسخة طبق الأصل من نسخة الحكم الابتدائي

و بجلسة 30/09/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها من حيث ادعاء المستأنفة عدم تمكنها من استغلال المحل أن المحكمة تسجل التناقض الواضح لادعاءات المستأنفة لا من خلال الإنذار الذي وجهته للعارض ولا من خلال مقالها الافتتاحي في المرحلة الابتدائية، اللذان كانت فيهما أنها لم تتمكن من استخراج الضريبة المهنية من إدارة الضرائب بدرية أن هذه الاخيرة امتنعت جود ثمانية شركات تتخذ من نفس العنوان مقر اجتماعي لها وبعدها تمكنه من اثبات عكس مزاعمها وبأنها عكس ما تدع قامت باستخراج الضريبة المهنية وقامت بتسجيل ذلك في السجل التجاري هو ما أصبحت تدعيه من خلال مقالها الاستثنائي في المرحلة الاستثنائية أنها لم تتمكن من استغلال المحل التجاري إلى يومنا هذا بحجة أنها تتخوف من التحملات الخاصة بتلك الشركات الثمانية التي سبق ذكرها وعلى الرغم من تناقض ادعاءات المستأنفة بين المرحلة الابتدائية والاستثنائية فإنها في الواقع تمارس نشاطها بشكل طبيعي دون أي عائق واقعي أو قانوني يمنعها من ممارسة نشاطها التجاري، وعلى الرغم من ذلك فإنه تعامل بحسن نية مند توجيه الإنذار والذي أجاب فيه أنه مستعد من تمكين المستأنفة من عقود الفسخ الخاصة بتلك الشركات.

من حيث الالتزام بالضمان : أنه لم يخل بأي التزام من التزامات عقد الكراء وأن المستأنفة لم تثبت أي اخلال عقدي يهدد حيازتها أو حرمانها من أي مزايا من امتيازات عقد الكراء ما دام أنها تمكنت من استيفاء كافة الإجراءات الإدارية لا أمام إدارة الضرائب أو مصلحة السجل التجاري ، لذلك يلتزم الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنفة الصائر. أدلت: عقود الفسخ و نموذج "ج" .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 14/10/2024 اكد الأستاذ (م.) ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 21/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الاسباب المفصلة أعلاه .

وحيث انه و بخصوص ماعابته الطاعنة على الحكم المطعون فيه من مجانيته للصواب و خرقة لمقتضيات الفصلين 644 و 647 من قلع ، بقضائه بعدم قبول الطلب بعلو عدم الادلاء بما يثبت رفض مديرية الضرائب تمكينه من استخراج الضريبة و انه ملزم بالاثبات، و اغفال ما ادلى به من وثائق تثبت تسجيل ثمان شركات تجارية بالسجل التجاري بنفس عنوان المحل المكترى ، فيحسن التوضيح انه و بعد الاطلاع على كافة وثائق الملف يتضح ان الطاعنة أسست طلبها الرامي الى فسخ عقد الكراء الرباط بينها و بين المستأنف عليه على اخلال هذا الأخير بالتزامه بضمان الانتفاع الهادئ و الامتناع عن كل يعكر صفو حيازة المحل المكترى و استغلاله وفقا لما اعد له بسبب عدم تشطبيه على عنوان المحل بتسجيل الشركات السابقة بالسجل التجاري رغم انتهاء عقود كرائها متمسكا بكون الامر يعد تشويشا على استغلاله بسبب احتمال الحجز على المحل و المنقولات المتواجدة به ، و هو من جهة أولى يعد ضررا احتماليا و غير مؤكد قد يحدث و قد لا يتحقق في المستقبل كما ان شواهد تسجيلها لا تظهر أي حجوزات او رهون تنقلها ، و من جهة أخرى فالمستأنف عليه قد ادلى بما يثبت فسخ عقد كراء اخر شركة تم تسجيلها بالسجل التجاري قبل ابرام عقد الكراء موضوع النزاع الحالي و يتعلق الامر بشركة P. ش.م.م بشريك وحيد ، كما فسخ عقد كراء شركة E. بتاريخ سابق ، كما لا دليل بالملف على ما يثبت وقوع أي تشويش في استغلال المحل وفقا لما اعد له لا سيما ان الطاعنة تمكنت من استخراج وثائق المحل الضريبية و قامت بتسجيله بالسجل التجاري و انجاز كافة الوثائق الضرورية للشروع في العمل بالمحل و يكون طلبها الرامي الى الفسخ سابقا لوانه ، وتأسيسا عليه يبقى ما بالاسباب أعلاه على غير أساس قانوني سليم و يتعين ردها و يبقى الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب للعلل المذكورة و يتعين تاييده .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنها .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : . بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .